LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation global dans la RMR de Halifax s'est inscrit en hausse en octobre 2012, se fixant à 3,0 %, contre 2,4 % un an plus tôt.
- L'accroissement de l'offre qui a commencé à se ressentir sur le taux d'inoccupation global à Halifax en 2012 devrait mener à un gonflement du nombre d'unités vacantes en 2013.
- Dans les immeubles qu'ont en commun les univers d'enquête de 2011 et 2012, le loyer moyen des logements de deux chambres a augmenté de 2,7 % en octobre cette année, pour se chiffrer à 954 $.

Figure 1

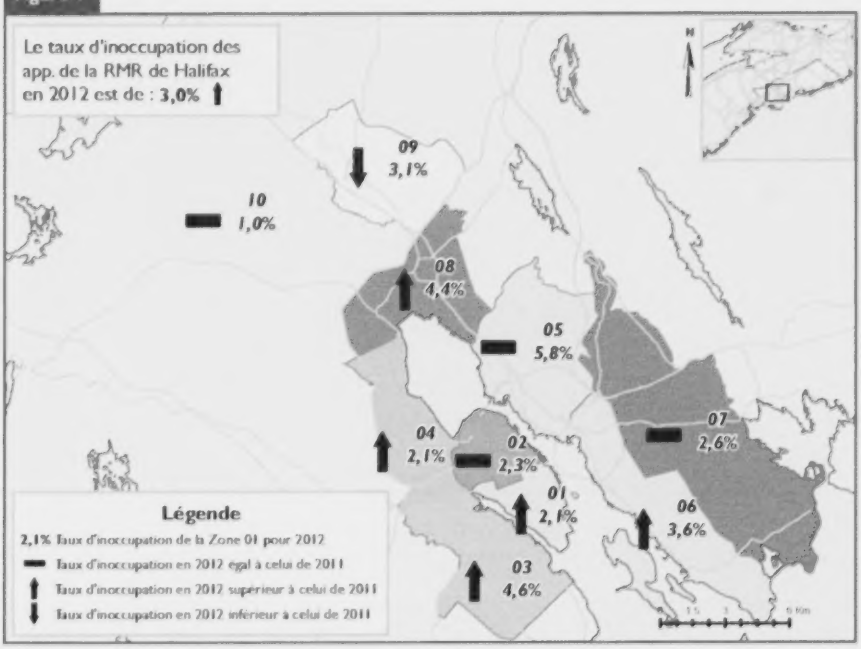


Table des matières

2 Les taux d'inoccupation sont en hausse en 2012

2 Les facteurs ayant influé sur le marché en 2012

4 La plupart des sous-marchés affichent des taux d'inoccupation plus élevés

6 Hausse des loyers moyens en 2012

6 Le gonflement de l'offre se poursuit en 2012 et 2013

7 Le taux de disponibilité a cru en 2012

7 Marché locatif secondaire

8 Carte de zone

10 Tableaux compris dans les rapports sur le marché locative

21 Méthode

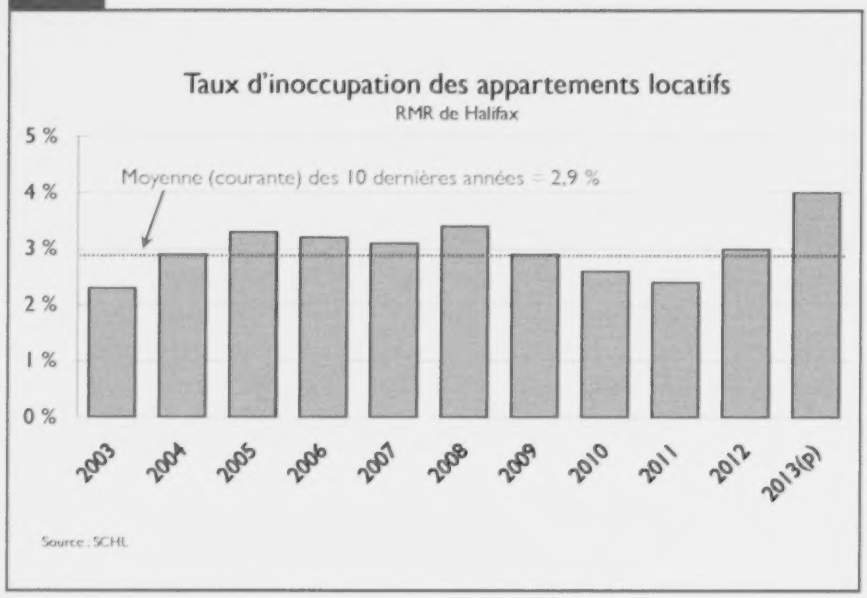
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct. 2011	oct. 2012
Abbotsford	6,7	4,2
Barrie	1,7	2,0
Brantford	1,8	3,5
Calgary	1,9	1,3
Edmonton	3,3	1,7
Gatineau	2,2	3,3
Grand Sudbury	2,8	2,7
Guelph	1,1	1,4
Halifax	2,4	3,0
Hamilton	3,4	3,5
Kelowna	3,0	4,0
Kingston	1,1	1,7
Kitchener-Cambridge-Waterloo	1,7	2,6
London	3,8	3,9
Moncton	4,3	6,7
Montréal	2,5	2,8
Oshawa	1,8	2,1
Ottawa	1,4	2,5
Peterborough	3,5	2,7
Québec	1,6	2,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,4	2,0
Saint John	5,9	9,7
Saskatoon	2,6	2,6
Sherbrooke	4,7	5,0
St. Catharines-Niagara	3,2	4,0
St. John's	1,3	2,8
Thunder Bay	1,7	1,1
Toronto	1,4	1,7
Trois-Rivières	3,9	5,2
Vancouver	1,4	1,8
Victoria	2,1	2,7
Windsor	8,1	7,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,2**	**2,6**

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL.

Figure 2



Les taux d'inoccupation sont en hausse en 2012

L'enquête sur les logements locatifs réalisée en 2012 a révélé que le taux d'inoccupation global en octobre dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax est en hausse, se fixant à 3,0 %, contre 2,4 % un an plus tôt. L'intensification de la construction d'appartements locatifs dans la ville ces deux dernières années s'est traduite par une expansion de l'offre et des pressions haussières sur le taux d'inoccupation. La demande sur le marché de l'habitation, y compris la demande locative, reste bénéficiaire d'un solde migratoire positif à Halifax, de même que d'un relèvement des niveaux d'emploi et de rémunération.

Selon les résultats de l'enquête d'octobre 2012, l'univers des appartements locatifs de Halifax inclut désormais 41 349 unités, un volume supérieur aux 40 624 unités recensées en octobre 2011.

À Halifax, les logements de deux chambres se sont, en moyenne, loués plus cher en 2012. Leur loyer moyen, dans les immeubles qu'ont en commun les univers d'enquête de 2011 et 2012, a gagné 2,7 % en octobre cette année, progressant ainsi à un rythme plus rapide que le 1,7 % d'augmentation enregistré lors de l'enquête d'octobre 2011.

L'élévation du loyer moyen s'explique, du moins en partie, par l'arrivée sur le marché ces dernières années d'une série d'appartements neufs haut de gamme dont la location est exceptionnellement coûteuse. Le renchérissement des loyers est aussi attribuable aux pressions inflationnistes générales, évidentes par exemple dans la hausse des coûts, que ce soient ceux de la main d'œuvre et des matériaux au stade de la construction ou, par la suite, ceux de l'entretien et des services publics, qui contribuent à alourdir les frais d'exploitation des immeubles locatifs. En octobre 2012, le loyer mensuel moyen d'un logement de deux chambres à Halifax était de 954 $.

Les facteurs ayant influé sur le marché en 2012

Une variété de facteurs ont influé sur le marché locatif de Halifax durant l'année écoulée. En 2012, le taux d'inoccupation a grimpé à 3,0 % sous l'effet d'une offre accrue que la demande, stable, n'a pas suffi

Figure 3

à absorber. Autre hausse observée simultanément : celle des loyers moyens, attribuable à l'achèvement en 2011 et au cours des six premiers mois de 2012 de plusieurs ensembles locatifs d'assez haut de gamme.

Ces dix dernières années, le taux d'inoccupation moyen dans la ville s'est maintenu aux alentours de 2,9 %. Malgré l'ajout d'environ 600 logements locatifs par année en moyenne depuis 2002, la proportion d'unités vacantes n'a guère bougé à Halifax, oscillant entre un creux de 2,3 %, en 2003, et un pic de 3,4 %, en 2008.

Le taux d'inoccupation de 2,4 % enregistré en 2011, à peu de chose près le plus bas relevé depuis 2002, s'est établi à la fin d'une période annuelle (du 31 juillet au 30 juin précédents) durant laquelle les constructeurs avaient achevé tout juste 423 logements locatifs. La période allant de juillet à juin est importante parce qu'elle représente la période de 12 mois précédant la date couperet pour la prise en considération dans l'enquête sur le marché locatif menée en octobre. Il s'agissait là d'un volume d'achèvement parmi les plus faibles des dix dernières années.

En 2012, dans les douze mois précédant la fin juin, on a dénombré 838 achèvements. Cet accroissement de l'offre supérieur à la moyenne a exercé d'importantes pressions haussières sur le taux d'inoccupation en octobre 2012.

L'offre plus abondante cette année est due à la vigueur de la construction d'appartements locatifs tant en 2010 qu'en 2011. En 2010, les constructeurs ont coulé les fondations de 943 appartements destinés à la location et en 2011, 1 565. Comme ces unités sont souvent plus spacieuses, plus luxueuses et mieux équipées que par le passé, les délais de construction se sont allongés en moyenne d'environ 20 mois. Ainsi, quantité d'appartements mis en chantier vers le milieu ou la fin de 2010 et en 2011 font tout juste leur apparition sur le marché et commencent donc à peine à contribuer à la montée du taux d'inoccupation.

Du côté de la demande, le solde migratoire toujours positif enregistré par Halifax continue de soutenir la demande locative. Les nouveaux venus dans une région ont, dans un premier temps, tendance à louer leur habitation. De plus, les ménages qui sont issus du baby-boom ou qui n'ont plus d'enfants à la maison représentent un segment important et croissant du marché locatif comme le confirment les propriétaires-bailleurs

Figure 4

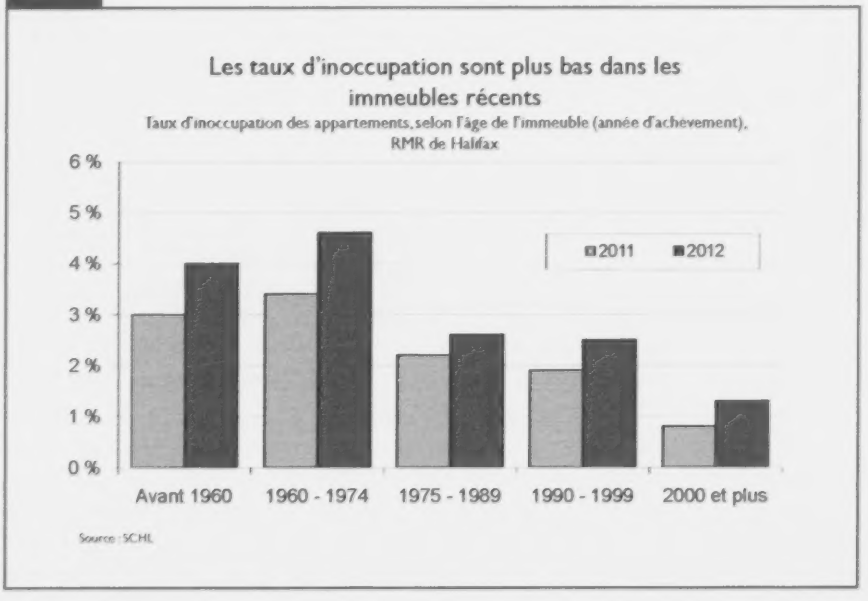
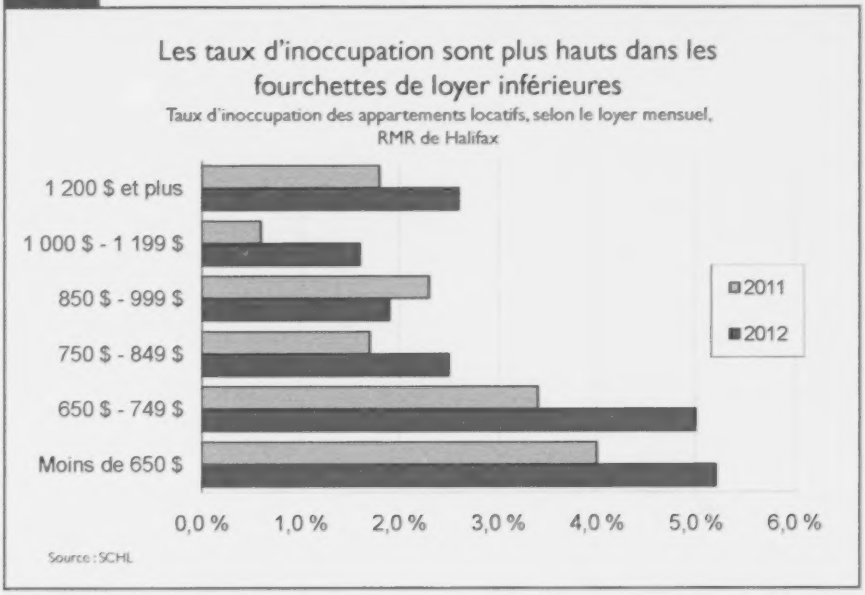


Figure 5



La plupart des sous-marchés affichent des taux d'inoccupation plus élevés

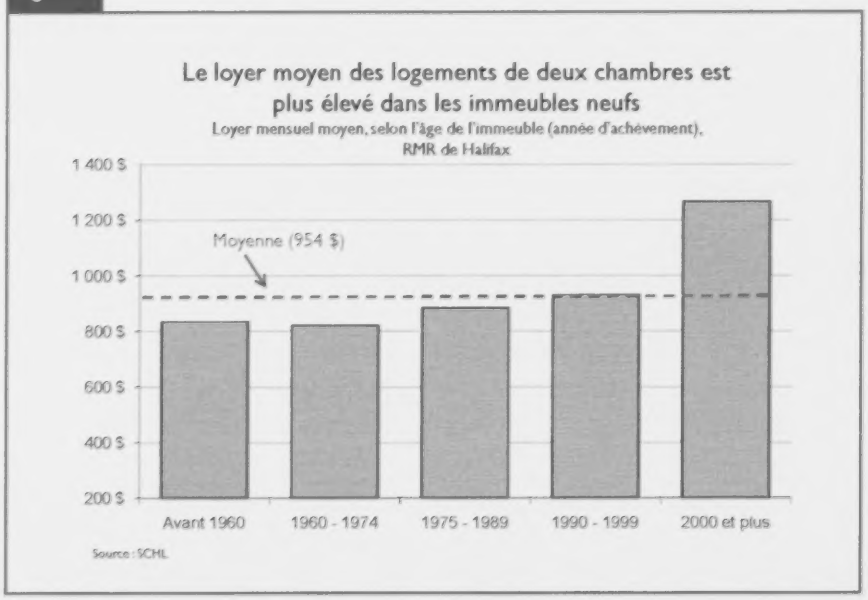
L'ascension du taux d'inoccupation global dans la RMR de Halifax s'est accompagnée d'une élévation de la proportion d'unités vacantes dans la plupart des sous-marchés en octobre 2012. Le taux d'inoccupation le plus bas enregistré localement, soit 2,1 %, l'a été aussi bien dans le Nord de la partie continentale que dans le Sud de la péninsule – les deux sous-marchés les plus étendus de la municipalité régionale de Halifax (MRH). Le Nord de la partie continentale de Halifax, qui englobe près de 30 % du parc locatif de la ville, a vu son taux d'inoccupation augmenter par rapport à son niveau de 1,1 % relevé l'an dernier. Dans le Sud de la péninsule, où l'on trouve 19 % du parc locatif, la proportion d'unités vacances en octobre a fait un bond, passant de 1,4 % en 2011 à 2,1 % cette année. Comme ces deux secteurs représentent près de la moitié du marché locatif de Halifax, leur évolution a une très grande influence

et les promoteurs sur le marché local.

La migration nette positive et la demande des baby-boomers ne sont toutefois pas les seuls moteurs de la demande locative. La faible expansion économique, associée à la hausse des prix des logements neufs et existants, se traduit par un déplacement partiel de la demande des habitations pour propriétaire-occupant vers les unités locatives. L'emploi n'a connu qu'une faible progression jusqu'à la fin octobre (un peu moins de 1 %), la quasi-totalité de ses gains ayant pris la forme de postes à temps partiel. La création d'emplois à temps partiel soutient la demande de logements, mais surtout le marché locatif.

Le loyer moyen a poursuivi son ascension à Halifax en 2012. Dans les immeubles qu'ont en commun les univers d'enquête de 2011 et 2012, le loyer moyen s'est globalement alourdi de 2,6 % cette année comparativement à 2,0 % en 2011. Le renchérissement des loyers s'explique, en partie, par la mise en marché ces dernières années de plusieurs appartements neufs, assez haut de gamme, dont les coûts de construction et d'entretien sont supérieurs à d'autres. La hausse des coûts de l'énergie s'est aussi ressentie sur le montant des loyers mensuels, vu que ceux-ci incluent souvent le chauffage.

Figure 6



sur les résultats de la RMR en général.

Des deux autres sous-marchés de la ville de Halifax, seul le Sud de la partie continentale a connu une variation sensible de son taux d'inoccupation en octobre : il y est passé de 3,2 à 4,6 % d'une année à l'autre. Dans le Nord de la péninsule, ce taux est demeuré essentiellement inchangé en octobre 2012, et ce à 2,3 %.

Dans la ville de Dartmouth, située en face du port de Halifax, le taux d'inoccupation global s'est établi à 4,8 % en octobre 2012, soit à un niveau identique, statistiquement parlant, à celui de l'an dernier. Dartmouth Sud est le seul secteur où la proportion de logements locatifs vacants en octobre a affiché en 2012 une variation significative sur le plan statistique, passant de 3,2 à 3,6 % d'une année à l'autre. Les secteurs Nord et Est de Dartmouth ont affiché des taux d'inoccupation plutôt stables par comparaison à 2011, soit 5,8 et 2,6 %, respectivement. Les 5,8 % enregistrés à Dartmouth Nord demeurent les plus élevés de la MRH, tandis que les 2,6 % relevés à Dartmouth Est sont une fois de plus inférieurs à la moyenne globale pour la région.

Le sous-marché de Bedford, qui englobe à peine 3 % du parc locatif, a vu son taux d'inoccupation grimper en flèche. L'expansion de l'offre dans ce secteur de la ville a fait bondir ce taux à 4,4 % en octobre 2012, alors qu'il était de 1,4 % douze mois plus tôt.

L'enquête d'octobre n'a mis en lumière qu'un seul taux d'inoccupation en baisse, à savoir celui de Sackville : de 4,5 % l'an passé, il est descendu à 3,1 % cette année. Le sous-marché de Sackville renferme 1 044 unités et représente moins de 3 % des logements locatifs de la MRH.

Les taux d'inoccupation des logements selon le nombre de chambres étaient dans l'ensemble également plus élevés en octobre 2012 qu'au même mois l'année précédente. Parmi les studios, qui représentent 6 % du parc locatif, la proportion d'unités vacantes en octobre a été de 2,8 % cette année, contre 1,6 % douze mois plus tôt. Les logements de une chambre ont présenté un taux d'inoccupation de 2,9 % cette année, en hausse par rapport aux 2,3 % observés en octobre 2011. Du côté des logements de trois chambres ou plus, le taux d'inoccupation est, statistiquement parlant, demeuré inchangé à 2,5 %.

Les appartements de deux chambres sont le type d'unité locative la plus répandue à Halifax : ils constituent 49% des logements offerts en location. En 2012, ils ont aussi enregistré le plus fort taux d'inoccupation, soit 3,2 %, en hausse par comparaison au taux de 2,6 % relevé en 2011.

Le taux d'inoccupation dans les immeubles construits après 2000, quoique nettement inférieur au taux moyen pour l'ensemble de la RMR, affichait une progression marquée d'une année à l'autre : de 0,8 % en 2011, il est passé à 1,3 % en 2012. Malgré leur proportion accrue de vacances, ces unités restent très recherchées en raison de leurs généreuses dimensions, leurs finitions haut de gamme et leurs diverses commodités.

Les ensembles achevés entre 1990 et 1999 ont récolté le deuxième des taux d'inoccupation les plus bas à Halifax lors de l'enquête d'octobre 2012, soit 2,5 %. Ce sont les ensembles bâtis avant 1990 qui ont accaparé la première place à cet égard. La proportion d'unités vacantes s'est amplifiée le plus rapidement au sein des immeubles inaugurés entre 1960 et 1974 : de 3,4 % en octobre 2011, elle est passée à 4,6 % en octobre 2012. Cette hausse s'explique surtout par le fléchissement de la demande de logements de deux chambres dans les ensembles datant de 1960 à 1974.

Si l'on examine les données selon la taille des immeubles, on constate que les plus grands ensembles ont continué d'enregistrer les taux d'inoccupation les plus bas en 2012. La proportion d'unités vacantes dans les ensembles de plus de 100 logements, soit 2,1 %, était inférieure à la moyenne, tandis que dans les autres ensembles, toutes tailles confondues, elle a excédé la moyenne. C'est dans la catégorie des immeubles de 6 à 19 unités que le taux d'inoccupation a culminé, atteignant 3,8 % ; dans la catégorie des immeubles de 3 à 5 unités, il est demeuré un peu en retrait, à 3,5 %. Les structures regroupant de 20 à 49 et de 50 à 99 logements ont fait état de taux d'inoccupation très proches de la moyenne globale, soit 3,1 et 3,2 %, respectivement, résultats qui dénotent toutefois une forte montée par comparaison aux taux respectifs de 2,4 et 2,2 % constatés en 2011.

Ce sont une fois de plus les logements dont le loyer dépasse la moyenne dans la MRH qui affichent des taux d'inoccupation inférieurs à la moyenne. Le taux d'inoccupation moyen le plus bas en octobre 2012, soit 1,6 %, est observé dans la fourchette de loyers allant de 1 000 à 1 199 $. Bien qu'étant restée relativement faible, la proportion d'unités vacantes dans cette gamme de prix est nettement plus importante que celle de 0,6 % relevée en octobre 2011. Le taux d'inoccupation global des logements loués à ces prix a augmenté en 2012 en raison de la proportion accrue d'unités vacantes dans les catégories des logements

de deux et de trois chambres ou plus, qui s'est établie à 1,7 et 2,2 %, respectivement, en octobre. Dans le haut de gamme, les logements assortis d'un loyer mensuel de plus de 1 200 $ ont vu leur taux d'inoccupation en octobre gonfler et passer de 1,8 % en 2011 à 2,6 % cette année. À l'autre extrémité du marché, les unités se louant à moins de 650 $ et celles dont le loyer se situe entre 650 et 749 $ affichent aussi une forte montée de leur taux d'inoccupation : en octobre 2012, il s'est fixé à 5,2 % contre 4,0 % un an plus tôt pour les premières et à 5,0 % contre 3,4 % pour les secondes.

Hausse des loyers moyens en 2012

Dans les immeubles locatifs communs aux enquêtes de cette année et de l'an dernier, le loyer mensuel des appartements dans la RMR de Halifax a augmenté de 2,6 % en glissement annuel. En 2011, selon les données se rapportant aux immeubles ayant fait l'objet des enquêtes de 2010 et de 2011, les loyers avaient progressé de 2 %. L'ascension du loyer moyen constatée en 2012 a été la plus rapide du côté des studios, où elle a atteint 4,4 %. Les unités de deux chambres se sont classées en deuxième place, leur loyer s'étant alourdi de 2,7 %, tandis que les unités de trois chambres ou plus et celles de une chambre ont subi un renchérissement plus modeste, de 2,1 et 2,3 %, respectivement.

Une distribution par sous-marché montre que Bedford a connu la plus forte hausse des loyers moyens, soit 5,7 %. La plus petite avancée des loyers, soit 1,4 %, est intervenue à Sackville. Dans le Nord de la partie continentale de la MRH, qui représente le plus vaste sous-marché de la région, le loyer moyen des unités visées à la fois par l'enquête de 2011 et celle de 2012 a augmenté de 2,0 %.

En octobre 2012, les logements de deux chambres se louaient en moyenne 954 $ par mois dans la RMR de Halifax. C'est dans le Sud de la péninsule que l'on trouve le loyer moyen le plus élevé pour les unités de cette taille, soit 1 368 $, un prix excédant de 43 % environ la moyenne de la RMR. Dans le Nord de la péninsule et le Nord de la partie continentale, la location d'une unité de deux chambres coûte à peu près la même chose, soit 962 et 961 $ par mois en moyenne. Dartmouth Est est le dernier sous-marché où le loyer moyen (955 $ par mois) est proche de celui de la RMR dans son ensemble. Partout ailleurs, les loyers moyens des logements de deux chambres sont inférieurs à la moyenne, se situant entre 726 $, à Dartmouth Sud, et 883 $, à Bedford.

Le gonflement de l'offre se poursuit en 2012 et 2013

La vigueur de la demande locative s'est maintenue en 2012, sans toutefois suffire à absorber les ajouts à l'offre, d'où la montée du taux d'inoccupation relevée en octobre dernier. En 2013, on peut s'attendre à ce que ce taux continue de subir des pressions à la hausse à mesure que d'autres logements locatifs neufs seront mis en marché.

En 2010, les constructeurs de la MRH avaient mis en chantier 943 appartements destinés à la location et en 2011, 1 565. Au cours des dix premiers mois de cette année, ils ont entamé la construction de 1 276 unités additionnelles. Comme on prévoit que le rythme de la construction de logements locatifs demeure supérieur à la moyenne en 2013, la croissance de l'offre devrait surpasser celle de la demande à court terme.

Les ensembles d'appartements locatifs nouvellement construits dans la MRH comptent en moyenne plus de 80 unités. Vu leur envergure, la qualité supérieure de leurs logements et le plus grand éventail de commodités qu'ils offrent, ces ensembles sont plus longs à achever, leur durée moyenne de construction ayant présentement tendance à s'étirer sur plus de 20 mois. Cela a contribué à l'important volume d'unités locatives inachevées en octobre 2012 : on en a recensé 2 431. L'achèvement d'une bonne partie de ces unités interviendra au cours des 12 à 18 prochains mois, ce qui poussera le taux d'inoccupation dans la MRH à la hausse.

On peut s'attendre à ce que la demande locative demeure stable à Halifax en 2013. Le solde migratoire toujours positif dans la ville et la croissance lente, mais régulière, de l'emploi, soutiendront la demande pour tous les types de logements durant l'horizon prévisionnel.

La demande de logements locatifs devrait demeurer relativement stable, et l'offre sur le marché locatif devrait connaître une forte hausse à court terme. De ce fait, il faudra compter plus de temps pour louer les logements sur le marché local, et il est prévu que le taux d'inoccupation dans la MRH grimpe l'an prochain jusqu'aux alentours de 3,8 à 4,3 %.

Le loyer moyen devrait aussi progresser à Halifax en 2013. Compte tenu de la hausse des coûts de construction et d'entretien, l'ascension des loyers se poursuivra, exacerbée par la préférence des consommateurs, à l'échelle de la ville, pour des unités spacieuses et luxueuses. On peut s'attendre à ce que le loyer moyen gagne entre 2,5 et 3,0 % en 2013.

Le taux de disponibilité a cru en 2012

Le taux de disponibilité dans la RMR de Halifax s'est inscrit en hausse en octobre 2012, se fixant à 3,9 % par comparaison à 3,1 % un an plus tôt. Cela signifie que 3,0 % des logements visés par l'enquête étaient vacants, mais aussi que 0,9 % des unités occupées allaient se libérer dans un proche avenir.

Un logement locatif est considéré comme étant disponible dès le moment où son locataire a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement. Étant donné que, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation. Le taux de disponibilité donne une idée de l'offre à court terme sur le marché locatif.

Dans le Nord de la partie continentale de Halifax, le taux de disponibilité s'est hissé à 3,1 % en octobre, par comparaison à 1,6 % douze mois auparavant. Dans le Sud de la péninsule, la proportion de logements locatifs disponibles s'est fixée à 3,1 % cette année, contre 2,4 % en 2011. Le plus haut taux de disponibilité, soit 6,7 %, a été consigné à Dartmouth Nord, alors que c'est à Bedford que la proportion d'unités disponibles sur le marché locatif a affiché son plus fort accroissement en glissement annuel, grimpant de 1,9 % en 2011 à 4,9 % en 2012.

Parmi les catégories fondées sur le nombre de chambres, c'est celle des logements de deux chambres qui affiche le plus haut taux de disponibilité, soit 4,1 %. Du côté des logements de une chambre, 3,8 % étaient disponibles, alors que du côté des studios et des unités de trois chambres ou plus, cette proportion s'est accrue et établie à 3,5 et 3,1 %, respectivement.

Marché locatif secondaire

Le marché locatif secondaire sur lequel a porté l'enquête d'octobre 2012 était constitué de 13 846 unités, réparties dans des immeubles qui ne sont généralement pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs traditionnels (pour en savoir plus, consulter la section sur la méthode d'enquête). De ce nombre, plus de 50 % étaient des jumelés, des maisons en rangée ou des duplex. Près de 28 % des logements faisant partie du marché locatif secondaire étaient des maisons individuelles, tandis que les 21 % restants faisaient partie de la catégorie « Autres » (constituée surtout de logements accessoires). Les logements du marché secondaire représentent environ 25 % des logements offerts en location dans la MRH.

Le loyer mensuel moyen sur le marché locatif secondaire s'établissait à 871 $ en 2012, alors que celui des appartements locatifs traditionnels s'élevait à 893 $. Les unités qui se louaient le plus cher étaient les maisons individuelles, à 984 $ en moyenne, suivies des jumelés, maisons en rangée et duplex, à 841 $ en moyenne. Les autres unités, principalement des logements accessoires, se louaient en moyenne 792 $ en 2012.

Le loyer moyen des maisons individuelles de trois chambres se chiffrait à 1 103 $ en octobre 2012, ce qui est légèrement inférieur au loyer moyen des appartements de trois chambres (1 191 $). Le loyer moyen des unités de deux chambres sur le marché locatif secondaire était plus abordable (796 $) que celui des appartements de deux chambres sur le marché traditionnel (954 $).

RMR de Halifax
ZONES
01 - Halifax - Sud de la péninsule
02 - Halifax - Nord de la péninsule
03 - Halifax - Sud de la partie continentale
04 - Halifax - Nord de la partie continentale
05 - Nord de Dartmouth
06 - Sud de Dartmouth
07 - Est de Dartmouth
08 - Bedford et Sackville
09 - Reste de la RMR
0 1 2 4 6 Km
N

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE HALIFAX	
Zone 1	**Halifax - Sud de la péninsule.** La limite part de la rue Cornwallis, puis longe la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. Depuis Robie, elle s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool. Elle longe Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught, puis continue vers le nord sur Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.
Zone 2	**Halifax - Nord de la péninsule.** Partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.
Zone 3	**Halifax - Sud de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.
Zone 4	**Halifax - Nord de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.
Zones 1-4	**Ville de Halifax**
Zone 5	**Nord de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zone 6	**Sud de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterloney et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.
Zone 7	**Est de Dartmouth.** Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles, au sud par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen, à l'est par Cow Bay et Cole Harbour, et au nord par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.
Zones 5-7	**Ville de Dartmouth**
Zone 8	**Bedford.** Région délimité par Route 102, la Rivière de Sackville et le Lac de Kearney à l'ouest, continuant vers le nord-est à le Lac Rock, sud au Lac Anderson, sud-ouest à l'anse Wrights au nord du chemin Pettipas.
Zone 9	**Sackville.** Région délimitée par route 102, nord de Route 101 & chemin Margeson vers le nord-est au lac Feely, sud le long de chemin Windgate jusqu'aux chemin Windsor Junction alors du sud à Route 102.
Zone 10	**Reste de la RMR.** Reste de la municipalité régionale de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove, et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.
Zones 1-10	**RMR de Halifax**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Sud de la péninsule	0,7	2,4	1,1	1,8	1,9	2,3	3,7	**	1,4	2,1
Nord de la péninsule	0,6	1,6	1,8	1,8	2,7	2,7	1,0	**	2,1	2,3
Sud de la partie continentale	0,0	0,0	2,5	3,5	4,2	5,9	0,0	1,7	3,2	4,6
Nord de la partie continentale	0,3	1,5	1,3	1,4	1,1	2,5	0,9	1,7	1,1	2,1
Ville de Halifax (zones 1-4)	0,6	2,0	1,5	1,8	1,9	2,9	1,5	2,2	1,6	2,4
Nord de Dartmouth	**	**	5,7	7,1	5,6	4,6	1,4	**	5,6	5,8
Sud de Dartmouth	**	**	2,2	2,6	4,0	4,4	1,9	4,2	3,2	3,6
Est de Dartmouth	0,0	**	0,7	4,3	2,0	2,2	8,5	1,6	2,2	2,6
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	**	4,4	5,8	4,4	4,0	3,0	3,6	4,4	4,8
Bedford	**	**	1,1	1,5	1,7	6,2	0,7	0,8	1,4	4,4
Sackville	11,7	12,0	3,1	5,1	4,0	2,1	**	3,2	4,5	3,1
Reste de la RMR	**	**	0,0	1,1	1,1	1,1	**	**	0,9	1,0
Halifax (RMR)	**1,6**	**2,8**	**2,3**	**2,9**	**2,6**	**3,2**	**1,9**	**2,5**	**2,4**	**3,0**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Sud de la péninsule	718	756	935	945	1 368	1 368	1 789	1 762	1 067	1 099
Nord de la péninsule	646	675	784	805	937	962	1 129	1 221	879	906
Sud de la partie continentale	515	479	582	605	748	808	1 030	975	693	741
Nord de la partie continentale	623	647	726	743	941	961	1 135	1 132	894	907
Ville de Halifax (zones 1-4)	**690**	**718**	**803**	**819**	**987**	**1 014**	**1 278**	**1 290**	**922**	**946**
Nord de Dartmouth	518	518	630	657	771	803	846	902	700	729
Sud de Dartmouth	530	553	636	649	705	726	803	835	686	706
Est de Dartmouth	830	**	726	707	955	955	1 053	930	898	893
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**542**	**527**	**641**	**660**	**800**	**822**	**845**	**878**	**730**	**752**
Bedford	592	565	670	756	843	883	1 057	1 074	820	879
Sackville	**	545	727	740	866	880	992	1 019	832	864
Reste de la RMR	**	a.l.e.	661	735	748	795	**	**	730	810
Halifax (RMR)	**670**	**690**	**753**	**773**	**925**	**954**	**1 182**	**1 191**	**866**	**893**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Sud de la péninsule	1 370	1 363	3 797	3 842	2 198	2 196	483	518	7 848	7 919
Nord de la péninsule	476	486	2 041	2 083	2 734	2 737	397	397	5 648	5 703
Sud de la partie continentale	34	25	1 005	993	1 360	1 376	141	155	2 540	2 549
Nord de la partie continentale	336	360	3 515	3 677	6 649	7 002	1 200	1 230	11 700	12 269
Ville de Halifax (zones 1-4)	2 216	2 234	10 358	10 595	12 941	13 311	2 221	2 300	27 736	28 440
Nord de Dartmouth	219	213	2 920	2 886	2 780	2 797	242	244	6 161	6 140
Sud de Dartmouth	58	59	952	902	1 069	1 053	282	283	2 361	2 297
Est de Dartmouth	10	10	370	372	1 161	1 250	154	152	1 695	1 784
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	287	282	4 242	4 160	5 010	5 100	678	679	10 217	10 221
Bedford	33	33	251	255	802	801	146	144	1 232	1 233
Sackville	35	33	191	196	689	698	110	117	1 025	1 044
Reste de la RMR	1	1	98	97	284	284	31	29	414	411
Halifax (RMR)	2 572	2 583	15 140	15 303	19 726	20 194	3 186	3 269	40 624	41 349

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Sud de la péninsule	1,7	2,7	1,9	2,7	3,1	3,8	4,4	4,0	2,4	3,1
Nord de la péninsule	1,3	2,9	2,4	2,8	3,7	3,3	2,8	**	2,9	3,0
Sud de la partie continentale	0,0	0,0	2,9	4,0	4,8	6,5	0,0	1,7	3,7	5,1
Nord de la partie continentale	0,6	2,1	2,0	2,6	1,5	3,4	1,0	2,4	1,6	3,1
Ville de Halifax (zones 1-4)	**1,4**	**2,6**	**2,1**	**2,8**	**2,6**	**3,8**	**2,0**	**2,8**	**2,3**	**3,3**
Nord de Dartmouth	13,3	11,1	6,5	7,6	6,2	5,6	**	**	6,4	6,7
Sud de Dartmouth	**	**	3,3	3,5	5,1	5,8	4,8	6,8	4,5	4,9
Est de Dartmouth	0,0	**	0,7	4,3	2,2	3,0	10,1	1,6	2,5	3,1
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**12,7**	**9,0**	**5,2**	**6,4**	**5,1**	**5,0**	**4,8**	**4,6**	**5,3**	**5,7**
Bedford	2,9	**	1,5	2,3	2,1	6,8	0,7	0,8	1,9	4,9
Sackville	11,7	12,0	3,1	**	4,2	2,5	**	4,1	4,6	3,7
Reste de la RMR	**	**	0,0	1,1	1,1	1,1	**	**	0,9	1,0
Halifax (RMR)	**2,9**	**3,5**	**3,0**	**3,8**	**3,2**	**4,1**	**2,7**	**3,1**	**3,1**	**3,9**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres RMR de Halifax

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12	oct.10 à oct.11	oct.11 à oct.12
Sud de la péninsule	3,5	2,7	2,5	++	++	++	++	++	2,2	++
Nord de la péninsule	2,3	5,9	++	3,6	++	3,1	3,4	++	++	3,6
Sud de la partie continentale	4,8	**	5,0	1,4	3,0	4,2	**	3,0	3,6	3,6
Nord de la partie continentale	2,3	5,5	2,3	1,9	2,7	2,1	1,5	3,1	2,6	2,0
Ville de Halifax (zones 1-4)	2,9	4,1	2,1	1,7	1,6	2,0	1,4	2,4	2,1	2,1
Nord de Dartmouth	**	4,6	1,3	3,9	1,1	4,7	4,2	++	1,1	3,9
Sud de Dartmouth	**	5,8	1,2	2,3	1,7	3,3	2,0	3,0	1,8	2,8
Est de Dartmouth	**	**	**	++	4,9	4,6	++	++	4,4	5,2
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	**	5,6	1,8	3,2	1,8	4,4	2,6	0,8	1,8	3,9
Bedford	2,0	**	++	**	**	5,6	1,3	2,9	1,5	5,7
Sackville	**	**	**	4,0	**	2,0	++	++	++	1,4
Reste de la RMR	a.l.e.	a.l.e.	4,1	**	1,9	**	**	a.l.e.	2,0	**
Halifax (RMR)	**2,7**	**4,4**	**1,9**	**2,3**	**1,7**	**2,7**	**1,7**	**2,1**	**2,0**	**2,6**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Halifax (RMR)										
Avant 1960	2,6	**	3,0	3,5	3,4	4,4	2,4	4,6	3,0	4,0
1960 à 1974	2,3	5,4	3,1	3,9	3,9	5,9	3,0	2,3	3,4	4,6
1975 à 1989	0,9	1,1	2,1	2,8	2,6	2,5	1,5	4,5	2,2	2,6
1990 à 1999	2,2	2,7	1,7	2,7	1,9	2,5	1,7	1,3	1,9	2,5
2000 ou après	0,0	1,5	0,7	0,6	0,9	1,6	0,8	0,9	0,8	1,3
Tous les immeubles	1,6	2,8	2,3	2,9	2,6	3,2	1,9	2,5	2,4	3,0

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Halifax (RMR)										
Avant 1960	610	679	727	734	836	834	1 185	1 109	822	824
1960 à 1974	648	650	687	712	787	820	1 022	1 016	749	775
1975 à 1989	705	733	746	774	837	883	1 028	1 175	798	844
1990 à 1999	623	624	718	744	898	931	1 138	1 188	850	882
2000 ou après	906	838	1 031	1 006	1 289	1 266	1 440	1 447	1 232	1 209
Tous les immeubles	670	690	753	773	925	954	1 182	1 191	866	893

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,0	**	**	1,6	3,7	**	**	2,1	3,5
6 à 19 unités	1,1	**	2,2	3,1	4,1	4,6	2,7	2,0	3,2	3,8
20 à 49 unités	2,2	5,8	2,9	3,4	2,2	2,9	1,4	0,8	2,4	3,1
50 à 99 unités	2,0	2,3	2,4	3,9	2,1	3,0	1,8	1,6	2,2	3,2
100 unités et +	0,8	1,5	1,6	1,7	2,6	2,6	2,1	2,8	2,0	2,1
Tous les immeubles	1,6	2,8	2,3	2,9	2,6	3,2	1,9	2,5	2,4	3,0

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	553	570	649	690	783	831	1 303	1 259	851	875
6 à 19 unités	616	610	638	667	753	798	886	994	716	766
20 à 49 unités	647	665	701	721	873	912	1 023	1 035	802	833
50 à 99 unités	656	669	775	783	1 019	1 022	1 302	1 253	939	946
100 unités et +	738	770	865	873	1 016	1 060	1 289	1 380	949	977
Tous les immeubles	670	690	753	773	925	954	1 182	1 191	866	893

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Halifax

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Sud de la péninsule	**	**	1,3	1,7	2,1	3,1	0,7	1,8	1,5	1,5
Nord de la péninsule	**	**	1,3	3,3	0,9	1,8	0,9	2,9	3,6	2,0
Sud de la partie continentale	0,0	**	4,8	5,4	2,5	2,0	2,8	6,6	**	**
Nord de la partie continentale	**	**	2,4	4,3	1,4	2,4	0,6	1,7	1,2	1,0
Ville de Halifax (zones 1-4)	1,8	3,8	2,3	3,6	1,6	2,4	0,9	2,3	1,9	1,5
Nord de Dartmouth	4,0	**	5,1	4,3	**	8,4	7,8	8,3	1,6	2,9
Sud de Dartmouth	**	**	3,1	4,2	2,2	3,6	3,8	2,0	**	**
Est de Dartmouth	**	**	3,8	**	2,3	2,3	2,0	2,5	**	**
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	3,3	**	4,3	4,2	5,0	5,9	5,5	5,7	2,0	3,1
Bedford	**	**	3,2	2,0	0,8	1,6	0,3	1,5	**	**
Sackville	**	**	**	5,1	4,6	3,0	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Reste de la RMR	0,0	**	3,0	**	0,6	1,2	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Halifax (RMR)	**2,1**	**3,5**	**3,2**	**3,8**	**2,4**	**3,1**	**2,2**	**3,2**	**2,0**	**2,1**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Halifax

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Halifax (RMR)										
Moins de 650 $	3,3	4,1	4,2	5,9	4,0	3,4	0,0	**	4,0	5,2
650 à 749 $	1,3	3,2	2,3	2,6	4,6	7,2	3,9	**	3,4	5,0
750 à 849 $	0,4	1,6	1,5	2,0	2,0	2,9	1,0	2,6	1,7	2,5
850 à 999 $	**	1,3	1,2	1,5	2,9	2,3	2,2	2,2	2,3	1,9
1000 à 1199 $	**	**	0,6	0,9	0,8	1,7	0,1	2,2	0,6	1,6
1200 $ et +	**	**	2,0	1,6	1,4	2,4	2,7	3,1	1,8	2,6
Toutes les fourchettes	1,6	2,8	2,3	2,9	2,6	3,2	1,9	2,5	2,4	3,0

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2012

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12	oct.11	oct.12
Halifax (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	600	**	809	1 229	1 103	**	984
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	631	852	796	795	915	779	841
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	**	862	**	873	942	853	792
Tous les types de logement	**	**	**	639	929	796	933	978	895	871

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2012

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.11	oct.12
Halifax (RMR)		
Logements individuels	3 336	3 817
Jumelés, logements en rangée et duplex	6 796	7 108
Autres (logements accessoires, surtout)	3 537	2 920
Tous les types de logement	13 669	13 846

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet
Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2011 figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada, et celles d'octobre 2012, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada

Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64389_2012_A01